2. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. W 18

sowie Aufhebung der Bebauungspläne Nr. W 5, W 11, W 13, Satzung Dr.-Warsing-Straße nach § 34 BauGB soweit sich die Plangebiete mit dem Bebauungsplan Nr. W 18 überlagern.

Gemeinde Moormerland
-Bauamt-
Theodor-Heuss-Straße 12
26802 Moormerland

Moormerland, 10.10.1994

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluß	3
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Abgrabungen, Aufschüttungen	3
2.2	Agrarplanung	3
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.4	Wohnflächen	4
2.5	Baulinien - Baugrenzen	4
2.6	Mischgebiet	4
2.7	Bebauungsweise und Bauweise	5
2.8	Flächenbilanz	5
2.9	Bodenbelastungen, Bodenschutz, Bodenversiegelung	6
2.10	Denkmalschutz, Denkmalpflege	6
2.11	Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
2.12	Erschließung, Aufschließung	7
2.13	Grünflächen, Grünordnungsplanung, Naturschutz, Ökologie	7
2.14	Immissionsschutz	8
3.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	8
4.0	Kosten	8

B e g r ü n d u n g

1.0 Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 18

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke entlang der Edzardstraße in unterschiedlicher Tiefe. Die Plangebietsgrenze kann der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Absatz 1 des BauGB ist am 20.12.1989 gefaßt worden.

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Absatz 1 BBauG vom 21.07.1978 zur Aufstellung des Bebauungsplanes W 18 für die Straßenverkehrsflächen der 3. Norderwieke wurde aufgehoben, so daß die Nummer für den Bereich Edzardstraße neu vergeben werden konnte. Um für alle Grundstücke entlang der Edzardstraße die gleichen städtebaulichen Vorgaben zu erhalten, wurden Teilgebiete der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne W 5, W 11, W 13 und Satzung Dr.-Warsing-Straße in den räumlichen Geltungsbereich W 18 einbezogen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes W 18 gelten die vorgenannten Bebauungspläne und die Satzung Dr.-Warsing-Straße für die überlagerten Teilgebiete als aufgehoben.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen im Sinne von § 9 Absatz 1 Ziffer 17 BauGB sind nicht vorgesehen.

2.2 Agrarplanung

In dem räumlichen Geltungsbereich sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsstellen mehr vorhanden. Lediglich der Eigentümer des Grundstücks Edzardstraße 34 betreibt Landwirtschaft im Nebenerwerb.

Es handelt sich um eine sog. Fehnstelle, so daß Großvieh schon immer gehalten wurde.

Mit der Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 wurde der Absatz 6 des § 4, wonach u. a. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen als Ausnahme zulässig waren, gestrichen. Im vorliegenden Fall ist Bestandsschutz anzuerkennen.

Die sonstigen rückwärtigen Flächen entlang der Edzardstraße werden extensiv genutzt. Der westlich an die vorgenannte Fehnstelle angrenzende Bauplatz wurde von einem Familienmitglied des heutigen Eigentümers übernommen und mit einem Wohnhaus bebauut. Von der gegenseitige Akzeptanz ist auszugehen.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit dem Bebauungsplan W 18 werden keine größeren Freiflächen der Wohnbebauung zugeführt, so daß die anstehenden Planungen für die Raumordnung nicht relevant sind.

2.4 Wohnbauflächen

Mit dem Bebauungsplan W 18 werden überwiegend bebaute Grundstücke erfaßt. Auf den Freiflächen zwischen den einzelnen bebauten Grundstücken können noch rd. 10 Neubauten errichtet werden. Mit dem genehmigten Flächennutzungsplan wurde mit Ausnahme des Grundstücks an der Einmündung der Edzardstraße in die Dr.-Warsing-Straße bereits die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" eingeführt.

Mit dem Bebauungsplan W 18 wird eine Nutzungsgliederung vorgenommen. Das mit WA (2) bezeichnete Gebiet wird über eine kleine Stichstraße abgehend von einer Siedlungsstraßen erschlossen, so daß mit den §§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen eine zu sehr störende Nutzung der Grundstücke ausgeschlossen werden soll.

Dagegen handelt es sich bei der Edzardstraße um eine Verbindungsstraße zwischen der Königsstraße und der Dr.-Warsing-Straße. Eine Gewerbeansiedlung im Sinne von § 4 der BauNVO soll an dieser Straße nicht ausgeschlossen werden. Lediglich Tankstellen würden Konfliktsituationen erwarten lassen, so daß diese nicht zugelassen werden sollen.

An gewerblichem Bestand sind eine Schlachterei, ein Wolladen, ein Fitneß-Studio, ein Friseurladen und eine Arztpraxis vorhanden.

Die Schlachterei befand sich bereits in einem mit dem Bebauungsplan W 5 ausgewiesenen "Allgem. Wohngebiet". In den zurückliegenden Jahren kam es zu verschiedenen kleineren Vergrößerungen der Schlachtanlagen, wo bisher jedoch festgestellt werden konnte, daß sich die betriebliche Ausdehnung in die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung einfügt. Es handelt sich um eine Schlachterei zur Versorgung des dortigen Gebietes.

2.5 Baulinien - Baugrenzen

Die Bebauung entlang der Edzardstraße hat sich mit den unterschiedlichsten Straßenabständen entwickelt. Mit der Ausweisung von Baugrenzen können auch zukünftig unterschiedliche Straßenabstände gewählt werden.

2.6 Mischgebiet

Die frühere Gemeinde Warsingsfehn hat mit der Ansiedlung einer Schuhfabrik und einer Möbelhalle an der Dr.-Warsing-Straße zwischen der Edzardstraße und Christine-Charlotten-Straße das Planziel verfolgt, eine weitergehende gewerbliche Entwicklung in diesem Raum stattfinden zu lassen.

Entsprechend dem Gebäudebestand wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in seiner Erstfassung die Nutzungsart "Gewerbeflächen" gemäß § 8 der BauNVO dargestellt.

Der Landkreis Leer und das Gewerbeaufsichtsamt Emden empfahlen im Verfahren nach § 4 (1) BauGB, für das Eckgrundstück an der Einmündung der Dr.-Warsing-Straße in die Edzardstraße (Nordseite) die Nutungsart "Gewerbegebiet (GE)" in "Mischgebiet (MI)" zu ändern. Auch die Bürger haben anläßlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragen, wegen der Nähe des Gewerbegebietes zur Schule eine Nutzungsverträglichkeit durch eine Nutzungsabstufung herbeizuführen.

Nach den Verwaltungsvorschriften zum BauGB ist der Flächennutzungsplan keine Satzung, sondern ein Rechtsinstitut besonderer Art. Es begründet grundsätzlich für den Einzelnen keine Rechte und Pflichten.

Unter Beachtung des § 15 der Baunutzungverordnung (BauNVO) hat der Rat entschieden, die Nutzungsart "Mischgebiet (MI)" für das Flurstück 215/9 der Flur 9 der Gemarkung Warsingsfehn vorzusehen.

Die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 sowie § 6 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sonst Nutzungskonflikte zu befürchten sind.

2.7 Bebauungsweise und Bauweise

Restriktive Maßnahmen hinsichtlich der Gebäudeformen etc. sind nicht vorgesehen.

Die Einzelhausbebauung überwiegt, so daß die offene Bauweise verbindlich werden soll.

Die Grundstücke sind in der Ausdehnung so groß bemessen, daß mit der Grundflächenzahl 0,3 / 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,4 / 0,5 eine variable Bebauung durchführbar ist. Die Regelbautiefe läßt darüber hinaus jeweils eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude jederzeit zu.

Mit dem Bebauungsplan W 5 wurden für die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Edzardstraße 69, 71 und 73 keine Erschließungswege ausgewiesen. Dies soll auch nicht mit dem Bebauungsplan W 18 geschehen. Falls eine rückwärtige Bebauung angestrebt wird, müssen sog. Hammergrundstücke angelegt bzw. die Zuwegungsmöglichkeiten durch Baulasteintragungen abgesichert werden.

Der Bebauungsplan W 18 wurde nach der öffentlichen Auslegung mit dem Ziel geändert, für die Grundstükke Edzardstraße Nr. 56 und 58 die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Wünschen der jeweiligen Grundstückseigentümer bis auf 5,00 m an die Straßengrundstücksgrenze der Edzardstraße heran auszudehnen.

In Anwendung des § 3 Abs. 3 letzter Satz des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Anhörung durchgeführt.

Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert.

2.8 Flächenbilanz zum Bebauungsplan W 18

Flächenbilanz in m² (planimetrisch ermittelt) Nutzungsart	vorh. Bebauung		gepl. Bebauung m²	gepl. Bebauung %	Gesamt	
WA (1); GFZ 0,4	65.630,00	68,12%			65.630,00	68,12%
WA (1); GFZ 0,5	4.730,00	4,91%			4.730,00	4,91%
WA (2); GFZ 0,4	2.560,00	2,66%			2.560,00	2,66%
WA (2), GFZ 0,5	2.110,00	2,19%			2.110,00	2,19%
Gemeinbedarfsfläche	2.240,00	2,33%			2.240,02	2,33%
Mischgebiet (MI; GFZ 0,5)	1.760,00	1,83%			1.760,00	1,83%
Straßenverkehrsfläche	17.310,00	17,97%			17.310,00	17,97%
Größe des Gebietes	**96.340,00**	**100,00%**			**96.340,00**	**100,00%**

Nachweis des Kinderspielplatzes

Spielplatzbedarf : (Geschoßfläche * Multiplikator 0,02) Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	m²	GFZ	Geschoß-fläche	mind. Spiel-pl.-größe (m²)	ausge. Spiel-platzfl. (m²)	+ / -
W 18	WA (1 + 2)	68.190,00	0,4	27276,00	545,52		
	WA (1 + 2)	6.840,00	0,5	3420,00	68,40		
	MI	1.760,00	0,5	880,00	17,60		
				Spielplatzbedarf	**631,52**		

Nachweis der Spielplatzanteile

W 13	WA	63.628,00	0,8	50902,40	1.018,05	2.034,00	
W 11	WA	24.375,00	0,4	9750,00	195,00		
	WA	3.129,00	0,7	2190,30	43,81		
W 5	WA	59.025,00	0,2	11805,00	236,10	2.112,00	
				Spielplatzanteile	**1.492,95**	**4.146,00**	**2.021,53**

Nachweis der öffentlichen Parkflächen

Straße	Wohneinheiten(WE)	5 WE/1 Parkplatz
Edzardstraße	84	17
	erforderliche Parkplätze	**17**

2.9 Bodenbelastungen, Bodenschutz, Bodenversiegelung

An der Edzardstraße sind bis zuletzt keine Industriebetriebe angesiedelt gewesen. Eine betriebliche Bodenverunreinigung ist somit auszuschließen.

Eine Bodenverunreinigung ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten, zumal die Grundstücke an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde angeschlossen sind.

Die Schlachterei ist ebenfalls an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Damit die Kläranlage nicht übermäßig belastet wird, ist jeweils ein normengerechter Blut- und Fettabscheider in die Abwasseranlage integriert.

Es wird ein überwiegend bebautes Gebiet von der Planung erfaßt, so daß keine landschaftszerstörende Wirkungen zu erwarten sind.

2.10 Denkmalschutz, Denkmalspflege

Kulturhistorische bedeutsame Kulturdenkmale sind in dem räumlichen Geltungsbereich W 18 nicht vorhanden. Es sind der Gemeinde auch keine denkmalsgeschützten Anlagen bekannt, die gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich darzustellen wären.

2.11 Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Die Planungen der Gemeinde Moormerland wurden positiv aufgenommen. Es wurde die Verkehrssicherungspflicht der Grundschule besonders hervorgehoben. Aus diesem Grunde wurde die abgesetzte Anlegung der Rad-/Gehweganlage südöstlich der Fahrbahn der Edzardstraße begrüßt.

Zur Erschließung von rückwärtigen Flächen wurde im Bereich des Flurstücks 224/7 der Flur 9 der Gemarkung Warsingsfehn die Anlegung der Planstraße B vorgesehen.

Von Bürgern wurde gefordert, die Planstraße B aufzuheben. Die Nähe der Einmündung der Planstraße B in die Edzardstraße zur Ausfahrt der Grundschule sei sehr gering, so daß die Sicherheit für die Schulkinder auf der Edzardstraße abnehmen würde.

Die Gremien der Gemeinde sind der Anregung nicht gefolgt. Die mögliche Erschließung der rückwärtig der Edzardstraße liegenden Flächen in regelmäßigen Abständen zu dem weiterführenden Erschließungssystem wurde dem Vorrang gegeben.

2.12 Erschließung, Aufschließung

Das Baugebiet W 18 ist über die Königsstraße (K 8) / Dr.-Warsing-Straße / L 14 mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Sowohl an der Einmündung der Edzardstraße in die Königsstraße als auch an der Einmündung Edzardstraße in die Dr.-Warsing-Straße ist je eine Haltestelle der Buslinie Aurich-Leer eingerichtet.

Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk an der 3. Norderwieke in der Ortschaft Warsingsfehn zugeführt. Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes löst die anstehenden Planungen nicht aus. Der Anschluß an die sonstigen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich.

Die Fahrbahn der Edzardstraße ist noch von der früheren Gemeinde Warsingsfehn hergestellt worden. Die Rad-/Gehweganlagen auf der Südostseite und die Gehweganlage auf der Nordwestseite der Fahrbahn der Edzardstraße wurden in den Jahren 1989/90 erstellt.

Die von der Edzardstraße in südöstlicher Richtung abgehenden Erschließungsstraßen wurden nach den Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne W 5, W 11 und W 13 vermessen und ausgebaut.

Lediglich zwischen den Gebäuden Edzardstraße 39 und 41 soll zusätzlich eine Rad-/Gehwegverbindung in Verlängerung der vorhandenen Anlage aus der Richtung der Hemme-Janssen-Straße ausgewiesen werden.

In dem Termin zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde mit den Anwesenden im besonderen die Fortführung des vorgenannten Rad-/Gehweges in nordwestlicher Richtung erörtert, wo allgemein der Wunsch geäußert wurde, eine gradlinige Trassierung zumindestens zu gegebener Zeit anzustreben. Insoweit werde der vorgestellte Entwurf akzeptiert.

In rückwärtiger Lage des Gebäudes Edzardstraße 34 ließe sich eine Querverbindung zu der vorhandenen Anlage in Richtung der Christine-Charlotten-Straße herstellen.

Die jetzige Anbindung an die Edzardstraße über die Flurstücke 237/3, 236/14 und 236/15 soll wiederum der Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Oberflächenwasser wird mit offenen Gräben und Rohrleitungen den Gewässern II. Ordnung entlang der Dr.-Warsing-Straße zugeführt.

Der Erhalt des Straßenseitengrabens entlang der Edzardstraße war eines der vorrangigen Ziele beim endgültigen Ausbau der Straße. Die Grabenfläche befindet sich voll im Straßenplanum, so daß eine gesonderte Darstellung nicht vorgenommen wurde.

Ein Kinderspielplatz wird mit dem Bebauungsplan W 18 nicht ausgewiesen. Zwischen der Robert-Koch-Straße und Gutenbergstraße, am Lärchenweg sowie auf dem Schulgrundstück sind je ein Kinderspielplatz vorhanden, so daß der Bedarf für das Baugebiet W 18 damit schon abgedeckt ist.

Der Ausnahmeantrag nach § 5 (2) des Nds. Spielplatzgesetzes wurde bereits vom Landkreis Leer positiv beschieden.

2.13 Grünflächen, Grünordnungsplanung, Naturschutz, Ökologie

Ein Grünordnungsplan liegt nicht vor und soll auch für das Baugebiet W 18 nicht aufgestellt werden. Es kommt ein innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Gemeinde Moormerland liegendes Gebiet zur Verplanung, so daß keine unverplanten Flächen der Bebauung unterzogen werden.

Es sind auch keine ökologisch bedeutsamen Flächen in dem räumlichen Geltungsbereich W 18 belegen.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde eingemessen und als solcher im Plan ausgewiesen.

Entlang des Grabens am Straßenraum konnte beim Ausbau der Straße ein Großteil des Baumbestandes erhalten werden.

Zwischen der Rad-/Gehweganlage und der Fahrbahn der Edzardstraße von dem Gebäude Edzardstraße 33 bis zur Königsstraße konnte ein rd. 6 m breiter Grünstreifen erhalten werden, worin in Abständen von rd. 30 m großwachsende Bäume angepflanzt wurden. Diese befinden sich innerhalb der gemeindlichen Flächen, so daß die Gemeinde für den Erhalt eines jedes Baumes verantwortlich ist. Die Ausweisung als erhaltenswert ist daher entbehrlich.

Auf dem Schulgrundstück konnten umfassende Randbegrünungen verwirklicht werden.

2.14 Immissionsschutz

Vom Büro für angewandte Statistik - Dipl.-Soziologe Norbert Lensing, Premienstraße 86, 5100 Aachen - wurde im Auftrage des Bundesminsters für Verkehr, Bonn im Jahre 1990 eine Straßenverkehrszählung im Landkreis Leer durchgeführt. Hiernach beträgt die Verkehrsbelastung auf der K 8 5 998 DTV/Kfz (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und 628 MSV/Kfz (maßgebende stündliche Verkehrsstärke). In Anwendung der DIN 18005 aus 1987 ergibt sich eine Überschreitung des Planungsrichtwertes für die Nachtzeit. Mit einer textlichen Festsetzung wird vorgegeben, daß passive Schallschutzmaßnahmen zur Ausführung kommen müssen.

3.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

In einigen Fällen wurde für die Anlegung der Nebenanlagen noch Grunderwerb erforderlich, wo die Grundstücksverhandlungen zwischenzeitlich positiv abgeschlossen werden konnten.

4.0 Kosten

Die Edzardstraße ist nach den heutigen Erfordernissen ausgebaut, so daß die Planungen keine weiteren Kostenausgaben verursachen.

Vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese sind im Plan durch Zeichen, Farbe und Text dargestellt.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB vom 28 . September 1994 zu Grunde gelegen.

Moormerland, den 10. **Oktober 1994**

Gemeindedirektor